

UZASADNIENIE

J. R. w pozwie z 16 lutego 2018 roku, skierowanym przeciwko Miastu Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty po 150.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że dochodzi zwrotu roszczeń opartych na bezpodstawnym wzbogaceniu pozwanego kosztem powoda, powstałym w wyniku poniesionych przez powoda nakładów na lokal użytkowy położony przy ul. (...) w Ł., wynajmowany od pozwanego w celu prowadzenia działalności handlowo – usługowej (warsztatu samochodowego z zapleczem technicznym), zwrócony pozwanemu dnia 16 lutego 2015 roku.

/pozew k. 3-6; pismo z 13 marca 2018 roku – k. 29/

Pozwany Miasto Ł. wniósł o oddalenie powództwa, z uwagi na jego bezzasadność i zasądzenie kosztów procesu, nadto podniesiono zarzut przedawnienia roszczeń powoda.

/odpowiedź na pozew pozwanej – k. 74/

Na rozprawie poprzedzającej wyrokowanie, strony podtrzymały swe stanowiska w sprawie.

/stanowisko powoda – k. 125 e-protokół 00:01:01 i k. 126v. e-protokół 00:31:04; stanowisko pozwanego – k. 125 e-protokół 00:01:41 i k. 126v. e-protokół 00:31:04 /

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie oferty J. R. z 12 maja 2013 roku przedstawiciel Urzędu Miasta Ł. wyraził zgodę na podpisanie z powodem umowy najmu lokalu użytkowego mieszczącego się w Ł. przy ul. (...). W zawierającym ofertę piśmie powód zawarł stwierdzenia, że „lokal ten wymaga dużego remontu i przystosowania do planowanej działalności; przeważająca część pomieszczeń w obecnym stanie nadaje się wyłącznie na hale magazynowe i pomieszczenia garażowe.” Dalej powód napisał „jeśli dojdzie do wynajmu, to w umowie (...) należałoby uwzględnić część kosztów w czynszu (...)”.

W piśmie z 12 maja 2003 roku zastępcy dyrektora Wydziału Budynków i Lokali zaznaczył, że nakłady konieczne na remont lokalu obciążające wynajmującego, a poniesione przez najemcę w czasie trwania najmu podlegają rozliczeniu na warunkach ustalonych przez strony w odrębnej umowie o wykonanie robót.”

Dnia 26 maja 2013 roku pomiędzy stronami została zawarta ww. umowa najmu lokalu użytkowego o pow. 465,82 m², położonego przy ul. (...) w Ł.. Umowę zawarto w celu prowadzenia działalności usługowo – magazynowej w postaci warsztatu samochodowego. W § 6 umowy wskazano, że wszelkie adaptacje, ulepszenia i zmiany wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi najemca bez prawa regresu do Wynajmującego. Z kolei w § 5 umowy wskazano, iż strony w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez Najmcę; prace nie uzgodnione z Wynajmującym nie podlegają rozliczeniu.

/umowa najmu – k. 7-10; pismo znak (...) – k. 17; oferta – k. 18spis wpłat na czynsz i opłaty- k. 83-112; informacja z Zarządu Lokali Miejskich – k. 113/

W dniu 2 stycznia 2005 roku, na podstawie sporządzonego protokołu typowania (przedmiaru) zakresu rzeczowego robót w lokalu położonym przy ul. (...) w Ł. powód zawarł z Administracją (...) (...) w Ł. umowę o rozliczenie nakładów poniesionych na remont tego lokalu, na mocy której wartość robót obciążających wynajmującego, które wykona najemca, określono na kwotę 16.913,62 złotych a najemcę zobowiązano do niezwłocznego złożenia wniosku o rozliczenie nakładów wraz z fakturami. Strony postanowiły wówczas, że wynajmujący dokona rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę w następujący sposób: rozliczenie czasu niezbędnego do wykonania robót nastąpi poprzez

zwolnienie z czynszu na czas ich wykonania; rozliczenie nakładów finansowych poniesionych przez najemcę na remont w części obciążającej wynajmującego nastąpi przez udzielenie 50% zniżki w czynszu miesięcznie, począwszy od miesiąca następnego po dokonaniu rozliczenia, aż wartość uznanych robót będzie równa sumie miesięcznych zniżek.

/protokół, umowa i rozliczenia dotyczące zakresu prac w lokalu – k. 31-62/

Powód wykonał remont, to jest dokonał nakładów na lokal, w celu przygotowania go do użytku wskazanego w umowie najmu. Prace odebrano 4 kwietnia 2005 roku.

/bezsporne, protokół odbioru k. 32/

Powód uzyskał faktycznie ulgę w czynszu, zgodnie z powyższą umową.

/bezsporne/

Dnia 31 grudnia 2013 roku Administracja (...) w Ł., powołując się na zaległość w opłatach, wypowiedziała powodowi najem lokalu przy ul. (...) w Ł.. Jako termin odbioru wskazano powodowi 31 stycznia 2014 roku. Powód odebrał wypowiedzenie dnia 27 stycznia 2014 roku.

/wypowiedzenie najmu lokalu użytkowego – k. 82/

Ostateczne wydanie lokalu wynajmującemu nastąpiło jednak dopiero w dniu 16 lutego 2015 roku, z której to czynności sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy. Na dzień 23 grudnia 2014 roku powód uregulował wszelkie, powstałe skutkiem najmu lokalu użytkowego, zaległości czynszowe na rzecz Administracji (...)w Ł..

/protokół zdawczo – odbiorczy – k. 79-81v., informacja – k. 19, informacja - k. 20; oświadczenie powoda – k. 125 e-protokół 00:01:22/

Okoliczności faktyczne mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były między stronami bezsporne.

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, z uwagi na fakt, iż nie miałyby ona znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, powodując jedynie nieuzasadnioną przewlekłość postępowania oraz wydatki. Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia wysokość roszczenia, jeśli brak p-odstaw do jego uwzględnienia co do zasady.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu jako przedawnione.

Powód wskazał, iż domaga się zasądzenia spornej kwoty tytułem bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego o dokonane przez powoda, a nie rozliczone, nakłady na będący przedmiotem najmu lokal Miasta Ł..

Wskazywane przez powoda w niniejszej sprawie jako podstawa dochodzonych roszczeń przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu stanowią samodzielną podstawę odpowiedzialności. Odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ma jednak charakter subsydiarny i wchodzi w grę tylko wówczas, gdy nie ma innej podstawy odpowiedzialności, w szczególności wynikającej z umowy. Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie służą bowiem do konstruowania na ich podstawie odpowiedzialności dłużnika, która ma zastępować jego odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, gdy wierzyciel bądź w ogóle nie opiera żądania na tej podstawie, bądź nie wykazał przesłanek uzasadniających takie żądanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2005 r., w sprawie IV CK 305/05, LEX nr 394005, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2011 r., w sprawie I CSK 65/11, opubl. w bazie Lex za nr 1101324, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1995 r., w sprawie III CZP 46/95, opubl. OSNC 1995/7-8, poz. 114/).

Z treści pozwu wynika, że powód domaga się, wskazując na bezpodstawne wzbogacenie, zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu.

W orzecznictwie przyjmuje się, że nie istnieje uniwersalny, abstrakcyjny model roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono tego typu roszczenia (tak np. SN w uchwale z 30 września 2005 r. III CZP 50/05 (OSNC 2006/3/40) oraz z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06 (OSNC 2007/3/38)). Ze względu na odmienną zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego mogą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika. Jeżeli oponentów łączyła umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób ich rozliczenia, a uzgodnienia te powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c.

W niniejszej sprawie strony łączył ważny, umowny stosunek najmu. W treści umowy najmu lokalu wprost przewidziano, że kwestia nakładów na jego remont będzie przedmiotem osobnego porozumienia, które ma takie znaczenie, że konkretyzuje jednak prawa i obowiązki stron pierwotnej umowy najmu. Nie było by, bowiem porozumienia o rozliczeniu nakładów na remont, gdyby strony nie łączył stosunek najmu. Kwestia rozliczeń nakładów należy zatem do treści najmu.

Skoro rozliczenie nakładów na przedmiot najmu było objęte zakresem stosunku umownego, nie można w niniejszej sprawie odwoływać się do bezpodstawnego wzbogacenia, a jedynie do treści kontraktu, na które składa się nie tylko umowa, ale także przepisy Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z treścią przepisu art. 677 kc roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Zgodnie z dyspozycją art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że nakłady na lokal poczynione zostały do 2005 roku, a do wydania lokalu wynajmującemu doszło dnia 16 lutego 2015 roku. Od tej zatem daty należy liczyć roczny termin przedawnienia roszczeń powoda, który upłynął w dniu 16 lutego 2016 r. Natomiast powód wystąpił z pozwem w roku 2018.

Artykuł 123 § 1 pkt 1 k.c. stanowi, że bieg terminu przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Przerwanie biegu przedawnienia wywołać może skuteczne wniesienie pozwu lub wniosku, odpowiadającym czynnościom wymienionym w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., po kumulatywnym spełnieniu warunków: podjęcia czynności przed organem powołanym do orzekania o danym roszczeniu, bezpośredniego zmierzania do realizacji roszczenia, podjęcia tej czynności przez osobę uprawnioną przeciwko osobie zobowiązanej (por. uchwałę Sądu najwyższego z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92, niepubl.). Moc przerwania oceniana być powinna także w aspekcie potencjalnym, zezwalającym na stwierdzenie, czy dana czynność może doprowadzić do skutku wymienionego w tym przepisie.

W niniejszej sprawie powyższe warunki nie zostały spełnione. Powód nie wykazał aby podjął jakąkolwiek czynności przerywającą bieg przedawnienia w sprawie. Nie spełnia powyższych warunków w szczególności prowadzenie korespondencji z przeciwnikiem.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art., 98 k.p.c. kierując się zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Zgodnie z tą zasadą powód, jako przegrywający proces w całości, winien zwrócić pozwanemu całość poniesionych kosztów, to jest, w tym konkretnym wypadku, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł. Sąd biorąc jednak pod uwagę szczególną sytuację powoda, zastosował przepis art. 102 k.p.c. i obciążył go jedynie częścią tych kosztów w wysokości 500 zł. Powód jest emerytem i z tego tytułu otrzymuje miesięczne świadczenia w wysokości 1900 zł. Na uiszczenie opłaty od pozwu zaciągnął kredyt. Nie negując w żadnej mierze nakładu pracy pełnomocnika strony pozwanej, Sąd brał jednak także pod uwagę, że proces ograniczył się w pierwszej instancji do jednej rozprawy.

Mając powyższe na względzie, orzeczono jak w sentencji.